

Směrnice č. 2/2008

k provádění údržby bytového fondu a stavebních úprav v bytě

Čl. 1

Bytové družstvo Pod Hněvínem (dále jen BD), hradí z fondu oprav opravy a výměny a odpovídá za:

- plášť objektu
- panely, zdi, fasády, konstrukce střechy, zateplovací prvky
- střešní plášť včetně krytiny, klempířské prvky, odvětrání, hromosvody
- balkony, veškeré zábradlí a jejich nátěry
- výtahy, strojovny výtahu,
- schodišťové konstrukce včetně zábradlí
- nátěry společného zařízení a malby společných prostor a konstrukcí
- konstrukce oken v bytech včetně vnějších nátěrů a nátěry parapetních plechů
- zařízení společných prostor včetně dosavadního vybavení - úklidové komory, kočárkárny, společná zařízení, sklepy mimo sklepní kóje
- rozvody vytápěcích systémů, stoupací vedení a topná tělesa i v bytech včetně jejich uzavíracích a termoregulačních ventilů
- rozvody teplé užitkové vody a studené vody včetně stoupacích vedení až k bateriím (netýká se oprav a výměny baterie)
- rozvody plynu v objektu až po uzavírací ventil u sporáku, včetně ventilu
- rozvody elektrického vedení až po bytové jištění včetně, zvonkové rozvody včetně venkovních tlačítek, osvětlení společných prostor
- hlavní odpadové svody (včetně napojení v bytech) až před sifon (netýká se oprav sifonu a klozetové mísy s příslušenstvím), splaškovou ležatou kanalizaci až k "patě" domu
- požární vodovody, hydrantové skříně a požární zařízení pro objekt (dle zákona o PO)
- povinné revize a kontroly vyhrazeného zařízení a zařízení požární ochrany
- svody dešťové vody včetně těch, které procházejí byty, dešťovou ležatou kanalizaci až k "patě" domu
- zasklení zařízení společných prostor
- dveře a okna společných prostor s jejich konstrukcí
- rozvody a pohony odvětrání
- povinné a stanovené revize hromosvodů, plynových rozvodů včetně sporáků, elektrorozvodů ve společných prostorách (revize elektrorozvodů v bytech si zajišťuje uživatel bytu sám a na vlastní náklady)
- pozemky a konstrukce na nich postavené příslušející k objektu

Čl. 2

Konstrukce, zařízení, rozvody a zařizovací předměty neuvedené v čl.1, které jsou za prahem bytu (včetně vstupních dveří do bytu) udržují a vyměňují nájemníci a vlastníci bytu (dále uživatelé) na vlastní náklady v souladu s ustanovením nájemní smlouvy.

Čl. 3

Požadavky na opravu, údržbu nebo výměnu zařízení uvedeného v čl.1 se uplatňují u představenstva družstva. Havarijní opravy lze nahlásit telefonicky na telefony uvedené v domovním řádu.

Čl. 4

Požadavky na opravy v bytě neuvedené v čl.1 může uplatnit uživatel ve výjimečných případech také u představenstva družstva, náklady za provedené práce hradí uživatel sám.

Platbu za provedenou opravu provádí uživatel hotově po jejím dokončení (nedohodne-li se s provádějící firmou jinak).

Čl. 5

Opravy v hodnotě od 50 000,-- Kč do 100 000,-- Kč jsou zajišťovány formou poptávkového řízení, přičemž budou osloveny nejméně 3 firmy. Vlastní výběr dodavatele se provádí na zasedání představenstva BD, kterého se může zúčastnit kdokoliv z členů družstva. Výběr dodavatele prací je proveden na základě doručených nabídek a není určen hlasováním, ale nejvýhodnější nabídkou.

Čl. 6

Plánované opravy v hodnotě nad 100 000,-- Kč jsou prováděny na základě schválení členskou schůzí a výběr dodavatele prací je zajišťován formou poptávkového řízení, přičemž budou osloveny nejméně 3 firmy. Vlastní výběr dodavatele se provádí na zasedání představenstva BD, za účasti min. 3 zástupců z členů družstva zvolených členskou schůzí. Výběr dodavatele prací je proveden na základě doručených nabídek a není určen hlasováním, ale nejvýhodnější nabídkou.

Čl. 7

Přejímku provedených prací provádí pověřený člen představenstva a pověřený zástupce z řad členů družstva.

Čl. 8

V případě řešení havarijní situace neplatí ustanovení čl. 5 a 6.

Čl. 9

Pro neplatiče nájemného a dlužníky není zajišťována běžná údržba, s výjimkou oprav havárií a závad ohrožujících majetek družstva, zdraví nebo životy ostatních spolubydlících.

Čl. 10

Není-li pro provedení opravy havárie přítomen uživatel bytu, je tento otevřen násilím za přítomnosti policie a zástupce představenstva družstva (v případě, že není nikdo z představenstva dostupný je nutná přítomnost nejméně dvou svědků z řad členů družstva). Byt je po opravě zapečetěn a klíče uschovány na policii nebo BD.

Provádění stavebních úprav v bytě

Čl. 11

Stavebními úpravami nesmí být narušen charakter bytu, který je určen výhradně k bydlení.

Čl. 12

Členové družstva a nájemníci v bytech (dále jen žadatel) mohou provádět na vlastní náklady stavební úpravy v bytě až po schválení představenstvem družstva. Souhlas představenstva družstva přitom nenahrazuje rozhodnutí stavebního úřadu či jiného příslušného státního orgánu.

Čl. 13

Před zahájením stavebních úprav je žadatel povinen:

- 1) Vyplnit žádost o povolení stavebních úprav (viz příloha č. 1), která musí obsahovat:
 - a) adresu žadatele a bytu, v němž bude prováděna úprava
 - b) popis stavebních úprav
 - c) náčrt stavebních úprav se zvýrazněním bouracích prací a nově postavených nebo přesunutých konstrukcí
 - d) v případě náročnějších úprav projektovou dokumentaci
 - e) sdělení, že úpravy budou prováděny na vlastní náklady
 - f) termín na zabezpečení přístupu k uzávěrům vody, tepla a plynu
 - g) v případě, že bude nutno uzavřít celou stoupačku termín a dobu jejího uzavření
 - h) datum a podpis žadatele
- 2) Žádost předložit představenstvu družstva, které písemně vyjádří souhlas nebo nesouhlas s úpravami, případně vymezí podmínky, za jakých je možno úpravy provádět (např. kde je možno skladovat stavební materiál, v jakých hodinách je možno provádět práce, jak často provádět úklid společných prostor atd.).
- 3) Předložit kopii ohlášení stavby, případně žádosti o stavební povolení (podle stavebního zákona).

Čl. 14

Představenstvo se k předložené žádosti vyjádří do 14 dnů od předložení žádosti.

Čl. 15

Žadatel nesmí prováděním stavebních úprav rušit ani omezovat ostatní spolubydlíci (nadměrným hlukem, prachem, pachem, znemožněním přístupu do společných prostor apod.). Žadatel je povinen při použití výtahu pro dopravu materiálu a sutí respektovat jeho maximální nosnost.

Čl. 16

K provedení stavebních úprav nesmí být používány energie společných prostor (voda, elektřina), nestanoví-li družstvo jinak.

Čl. 17

Nájemce provádějící rekonstrukci bytu je povinen vybouraný materiál a zařízení zlikvidovat na své náklady (odvozem na skládku nebo do stavebního dvora).

Čl. 18

Bude li provedena změna či úprava většího rozsahu, bude tato změna či úprava zaznamenána do pasportu bytu.

Schváleno členskou schůzí BD Pod Hněvínem dne 25. 02. 2008

Úprava směrnice schválena členskou schůzí BD Pod Hněvínem dne 4. 6. 2015.

Za představenstvo BD:

Vladimír Fol, v.r.
předseda BD Pod Hněvínem

Petr Hanzlíček, v.r.
místopředseda BD Pod Hněvínem

Žádost o povolení stavebních úprav

Žadatel	Příjmení	
	Jméno	
	Ulice, č.p.	
	Obec	PSC

Adresa, kde bude prováděna stavební úprava

Ulice, č.p.	Vinohradská	Byt. č.
-------------	-------------	---------

Popis úprav

Termín provádění úprav

Přístup k uzávěrům vody, tepla a plynu*

Uzavření celé stoupačky*

		Termín a doba
ano	ne	
ano	ne	

Úpravy budou prováděny*:

svépomocí

odbornou firmou

V Mostě, dne:

.....
podpis žadatele

Představenstvo se stavebními úpravami*

souhlasí

nesouhlasí

V Mostě, dne:

.....
podpis schvalovatele

Další podmínky pro provádění úprav:

Přílohy

1	náčrt stavebních úprav

* nehodící se škrtněte